

## Composer le futur quartier

*Le Projet Architectural, Paysager et Environnemental (PAPE) définit la physionomie du futur quartier. Le recours à l'architecte est désormais obligatoire pour son élaboration (loi LCAP du 7.07.2016). D'une manière plus générale, la conception du projet gagnera à recourir à une équipe pluridisciplinaire prenant en compte les différents aspects d'un futur quartier. Celle-ci s'efforcera de traduire les préoccupations présentées ci-après.*

### ETABLIR UN PLAN VALORISANT LE SITE

Partir du terrain, de ses composantes (relief, fossé, arbres, ...) et en tirer parti. Tout élément déjà présent sur le terrain (comme un grand chêne par exemple) qui lui apporte un qualité paysagère doit être préservé.

Le plan de composition intégrera et s'organisera en fonction de ces éléments.

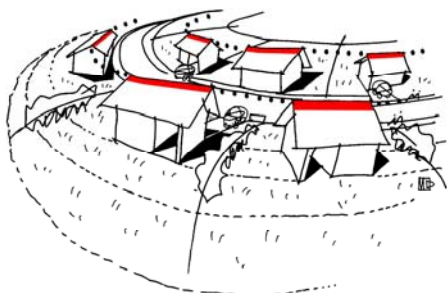
Observer le site, l'environnement autour du terrain à aménager, les vues, les riverains pour en tenir compte dans le projet d'aménagement.

Le plan de composition détermine les caractéristiques du domaine public (voies, espaces publics, espaces verts), et donne les grandes lignes de l'organisation du domaine privé (implantation et volumétrie des constructions, clôtures, ...).

### LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS

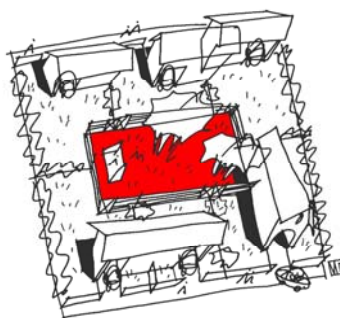
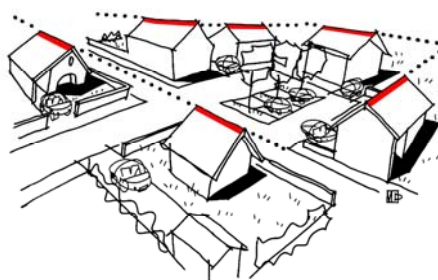
#### ➤ Pour un réseau adapté à la topographie

Dans les site de coteaux, le relief est assez marqué et la voirie principale des lotissements suivra les courbes de niveau pour s'inscrire dans la logique du paysage.

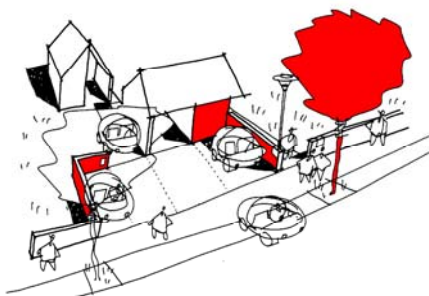
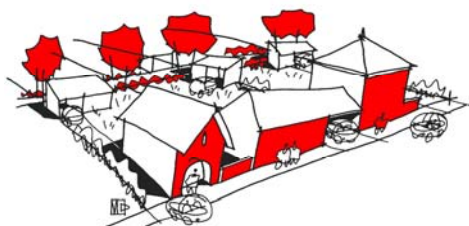


#### ➤ Pour un réseau viaire structuré et hiérarchisé

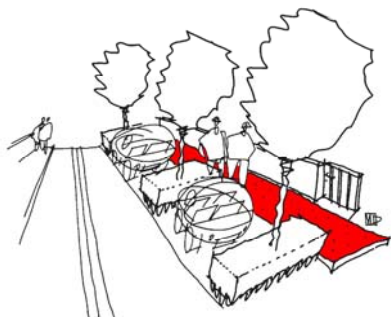
- Eviter les voies en cul-de-sac qui obligent à des raquettes de retournement. Si ces dernières sont nécessaires, les traiter comme des placettes.
- Hiérarchiser les voies et leur gabarit selon l'intensité du flux envisagé. Une voirie de 4 m 50 est suffisante pour le croisement occasionnel de véhicules. Une voie de 3 m 50 est possible pour desservir quelques lots.
- Des places et des cours sont à composer et aménager en intégrant leur vocation sociale (lieu de rencontre, de jeux, de détente) en plus de leur aspect fonctionnel (desserte de lots, demi-tour des véhicules, stationnement).



- Les sentiers pour piétons et cyclistes doivent être efficaces (trajets directs vers les services) tout en étant agréables et très végétalisés.



- Favoriser les places de parking sur la parcelle privée mais ouverte sur l'espace public. Devant ou à côté de l'accès au garage, sous un abri ...
- Prévoir les espaces de stationnement à l'extérieur des parcelles, en les regroupant par petites unités ombragées par des arbres, qui pourront accueillir d'autres usages (jeux, détente).



## DÉCOUPAGE PARCELLAIRE

### ► Pour un découpage parcellaire cohérent

- Définir une trame foncière en continuité avec le tissu existant.
- Composer en s'appuyant sur les éléments forts du site : topographie, présence de haies, d'arbres, de chemins, ...).
- Privilégier des formes simples de parcelles, de préférence en lanières (étroites sur rue). Cela permet de desservir plus de lots en réduisant le coût de viabilisation, de rapprocher les maisons pour un tissu urbain cohérent tout en libérant un jardin privatif plus grand.

### ► Pour une variété des parcelles

- La variété de la taille des lots, ainsi accessibles à des budgets différents favorisera la mixité sociale, et permettra des opérations immobilières variées (locatif, services).
- Rechercher la mixité urbaine par la forme et la taille des lots, en accueillant des petites opérations de logements locatifs, et en réservant l'emprise d'équipements réalisables ultérieurement.

## FRANGES VÉGÉTALES

### ► Utiliser les haies existantes

De haies bocagères ou baradaeux existants, pourront être intégrés dans la composition d'ensemble et constituer la limite de l'urbanisation. Il est préférable si possible de placer ces bandes végétales dans l'espace collectif, afin d'en assurer le maintien et l'entretien.

### ► Créer des limites végétales

- En zone de plaine, le lotissement sera bordé au moins par des plantations d'arbustes effectuées par le lotisseur.
- En zone de coteaux, le plan de composition réservera impérativement une véritable bande végétale en limite du lotissement, espace public aménagé par le lotisseur.
- Sur une bande parallèle aux courbes de niveau, la haie bocagère prendra toute son ampleur : haie libre d'essences champêtres variées, avec la présence d'arbres de haute tige.
- La plantation de bosquets d'arbres peut constituer un espace vert de détente apprécié des habitants.
- La bande végétale peut être l'occasion de créer des chemins pour piétons ou cyclistes.

